



Concessione-contratto d'uso di area antistante il fabbricato denominato "Ex Colonia Enel"

Con il presente atto, tra:

- **Comune di Rimini**, con sede in Rimini, P.zza Cavour n. 27 (C.F. 00304260409), in persona del Dott. Luigi Botteghi, dirigente Responsabile del Settore Internal Audit e Patrimonio, che interviene in esecuzione di propria determinazione dirigenziale n. _____ del _____,
- **XXXXX**, con sede legale in Rimini, via _____ n. ____ (C.F. e P.IVA _____), in persona del legale rappresentante _____ nato a ____ il _____, residente a _____ in via _____, nella sua qualità di _____, di seguito anche "Concessionario",

si premette:

- a. il Comune di Rimini è proprietario dell'area antistante il fabbricato denominato "ex colonia Enel", privata di manufatti sovrastanti classificata nell'inventario dell'Ente come "Patrimonio Indisponibile", relativamente alla quale è stata esperita una procedura di gara aperta per la sua concessione in uso;
- b. in esito alla suddetta procedura, con Determinazione n. ____ del _____ è stata aggiudicata la concessione d'uso in favore di XXXXXXXX e approvata la presente concessione-contratto.

Tutto ciò premesso, si conviene quanto segue.

Art. 1 Consenso e oggetto. Il Comune di Rimini, come sopra rappresentato, concede in uso a _____, che come sopra rappresentata accetta, l'area priva sovrastanti manufatti, censita al C.T. al foglio 111, part. 2643/parte di mq. 1.700 circa, rappresentata nella planimetria allegata al presente atto.

Art. 2. Destinazione d'uso. L'area viene concessa in uso per lo svolgimento di attività anche commerciali, di carattere ricreativo, ludico e/o di servizio e precisamente le seguenti attività:

...
...

Ogni attività ulteriore rispetto a quella indicata dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune di Rimini.

Il Concessionario dovrà richiedere e conseguire a propria cura e spese tutte le autorizzazioni amministrative di legge per lo svolgimento dell'attività che intende svolgere, con esonero del Comune di Rimini da qualsiasi responsabilità nel caso di mancato rilascio delle autorizzazioni richieste.

Non è consentito l'utilizzo dell'area per attività di spettacolo viaggiante o di commercio, se non in modo occasionale nei casi ammessi dalla legge o dai vigenti regolamenti comunali.

Non è consentito l'utilizzo dell'area per il posteggio di veicoli.

Non è ammesso lo svolgimento di attività che ad insindacabile discrezione dell'Ufficio risultino contrarie all'ordine pubblico, al decoro della città e/o dell'Amministrazione Comunale.

Non sono ammesse attività di scommessa, lotteria, case da gioco, con apparecchi manuali, automatici, semiautomatici ed elettronici da intrattenimento e gioco (videogiochi), rientranti nella categoria di cui all'art. 110 comma 6 del T.U.L.P.S.

Art. 3. Canone di concessione. Il canone d'uso a carico del Concessionario è determinato in Euro _____ (_____/00) annui oltre all'I.V.A. 22% (Euro _____ IVA compresa) in ragione d'anno.

Il canone relativo al periodo decorrente dalla sottoscrizione della concessione sino al 29

settembre 2021 dovrà essere versato dal concessionario entro la data di sottoscrizione. A decorrere dal 30 settembre 2021 il canone sarà corrisposto in n. 2 rate semestrali anticipate di eguale importo.

Dal canone dovuto per la prima annualità sarà detratto il costo degli interventi di adeguamento dell'area a carico del Concessionario indicati all'articolo 1), stimato in Euro 4.377,27 + IVA (Euro 5.340,27 IVA compresa). Per il secondo anno di concessione, il canone sarà dovuto per intero.

Il ritardo nel pagamento di una singola rata di canone rispetto all'emissione della fattura determinerà l'applicazione degli interessi moratori nella misura prevista dal vigente regolamento comunale delle entrate.

A decorrere dalla seconda annualità, il canone sarà aggiornato nella misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat per i prezzi al consumo indice "F.O.I."

Il versamento del canone dovrà essere effettuato mediante l'apposito bollettino PagoPA emesso dal Comune di Rimini.

Art. 4. Durata. La concessione ha decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto e scadenza il 30 settembre 2023. Previa richiesta del Concessionario, il Comune di Rimini potrà procedere al rinnovo della concessione, a propria insindacabile discrezione, per un ulteriore periodo di due anni alle medesime condizioni economiche vigenti alla scadenza.

Art. 5. Consegna. L'area viene consegnata in data odierna al Concessionario, il quale dichiara di conoscerne lo stato di conservazione, di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e di riconoscerlo idoneo allo svolgimento dell'attività.

Il Concessionario esonera il Comune di Rimini da qualsiasi responsabilità in ordine a vizi e difformità dell'area, assumendo a proprio carico ogni rischio ed onere relativo all'ottenimento di eventuali autorizzazioni amministrative necessarie allo svolgimento dell'attività.

Con la consegna dell'immobile il Concessionario viene costituito custode ad ogni effetto del bene, assumendo ogni conseguente responsabilità per danni eventualmente cagionati a terzi a causa o in occasione dell'uso. A tal fine esonera il Comune di Rimini da qualsiasi responsabilità al riguardo e si obbliga a manlevarlo da eventuali pretese di terzi danneggiati, assumendo la relativa lite anche in sede giudiziale.

Art. 6. Obblighi del Concessionario. Prima dell'avvio dell'attività, il Concessionario dovrà eseguire a propria cura e spese i seguenti interventi atti a ripristinare l'utilizzabilità dell'area:

- sfalcio dell'erba
- raccolta e smaltimento dei rifiuti presenti
- sagomatura e potatura degli arbusti
- intonacatura e tinteggiatura del muretto di recinzione fronte mare e lato via delle Colonie
- rimozione del gioco metallico presente sull'area e spostamento di circa 20 elementi di arredo tipo fungo in cemento all'interno del vano di proprietà comunale lato Riccione
- rimozione e smaltimento della rete di recinzione presente tra le due aree esterne
- installazione di recinzione atta a separare l'area di proprietà comunale dalla restante area di proprietà privata circostante il fabbricato.

Sono a carico del Concessionario tutte le spese di manutenzione ordinaria dell'area per mantenerla in buono stato di conservazione e decoro.

Sono altresì a carico del Concessionario gli interventi di manutenzione straordinaria che si rendano necessari nel corso della concessione; per tali opere dovrà ottenere la preventiva autorizzazione del Comune di Rimini.

Nello svolgimento della propria attività presso l'immobile, il Concessionario è tenuto ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori, derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro ed alla normativa previdenziale e anti-infortunistica, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri e con esonero da qualsiasi responsabilità nei confronti del Comune di Rimini.

Sarà onere del concessionario ottenere, oltre alle autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica e igienico-sanitaria, quelle normativamente previste per la destinazione dell'immobile all'attività che prevede di svolgerci, rimanendo a suo carico ogni rischio circa il loro eventuale mancato ottenimento per cause non imputabili al concedente.

E' fatto divieto al Concessionario di apportare all'immobile qualsiasi modifica o addizione non

prevista nei documenti allegati, senza preventiva autorizzazione scritta del Comune di Rimini.

Art. 7. Divieto di cessione e sub-concessione. È fatto divieto al Concessionario di cedere il presente contratto a terzi e di cedere a qualsiasi altro titolo l'immobile in uso a terzi, senza l'autorizzazione scritta del Comune di Rimini. L'autorizzazione alla cessione o alla sub-concessione potrà essere concessa ad insindacabile discrezione del Comune di Rimini, previa verifica in capo all'avente causa della sussistenza dei requisiti richiesti dalla legge per contrarre con la pubblica amministrazione.

È comunque consentito l'affidamento in uso dell'area a terzi per lo svolgimento delle attività organizzate dal Concessionario, sotto la sua esclusiva responsabilità. Il Concessionario sarà tenuto a comunicare all'Amministrazione Comunale le generalità e la denominazione di tutti i soggetti che opereranno sull'area.

Art. 8. Garanzie. Il Concessionario è tenuto a prestare fidejussione bancaria o assicurativa di importo massimo garantito pari ad Euro _____ (sei mensilità del canone offerto al lordo di IVA), a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente concessione, da valere per tutta la durata del contratto.

Le fidejussione dovrà essere rilasciata da soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 93, comma 3° del D.Lgs. n. 50/2016 e prevedere espressamente:

- l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Rimini
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 c.c.

In alternativa la garanzia potrà essere costituita deposito in denaro con versamento tramite apposito bollettino Pago PA previamente emesso Comune di Rimini. In tal caso si precisa che l'importo versato potrà essere trattenuto dal Comune di Rimini per qualsiasi pretesa risarcitoria ed anche in pagamento dei canoni insoluti.

Al termine della concessione la cauzione sarà restituita senza interessi o la fidejussione svincolata, previa verifica del corretto adempimento degli obblighi a carico del Concessionario.

Il Concessionario è tenuto altresì a mantenere polizza assicurativa a garanzia della responsabilità civile verso terzi in relazione all'attività svolta presso l'immobile per danni a terzi e all'immobile, con adeguato massimale.

Il concessionario dovrà consegnare al concedente copia di tutte le polizze assicurative dal presente articolo.

Art. 9. Decadenza e risoluzione. Costituiscono motivi di risoluzione anticipata e decadenza dalla concessione, le seguenti violazioni commesse dal Concessionario:

- morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone rispetto alla scadenza prevista
- impiego del bene per uso diverso da quello stabilito nella concessione
- violazione del divieto di cessione o di sub concessione di cui all'art. 7
- gravi violazioni degli obblighi prescritti all'art. 6.

È fatto salvo in ogni caso il diritto del Comune di Rimini di invocare la risoluzione del contratto per qualsiasi inadempimento di non scarsa importanza imputabile al Concessionario.

In tutti i casi di risoluzione e/o decadenza del contratto il Comune di Rimini avrà diritto al risarcimento dei danni subiti a causa dell'inadempimento, rivalendosi sulla garanzia di cui all'art. 8.

Fermo restando il diritto dell'Amministrazione Comunale ad avvalersi della risoluzione del contratto, nel caso di violazione degli obblighi contrattuali, stabilita fra un minimo di Euro 100,00 (cento/00) ed un massimo di Euro 1.000,00 (mille/00) a seconda della gravità della violazione.

Nel caso di applicazione di n. 3 (tre) penali in un anno, l'Amministrazione Comunale potrà dichiarare risolto il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Il Comune di Rimini potrà attivare il procedimento di risoluzione del contratto per grave inadempimento previa instaurazione del contraddittorio. In esito al contraddittorio potrà imporre al concessionario gli adempimenti ritenuti necessarie per garantire la corretta osservanza delle obbligazioni contrattuali. A tal fine assegnerà al concessionario un termine congruo, decorso il quale procederà alla verifica delle attività imposte; in caso di accertamento negativo, il contratto sarà risolto, con conseguente incameramento della

"cauzione a garanzia degli obblighi contrattuali" indicata al precedente articolo 8, lettera "d" e fatti salvi gli eventuali maggiori danni subiti dal concedente.

Art. 10. Recesso. Il Concessionario ha facoltà di recedere dalla concessione, nel solo caso in cui ricorrano gravi motivi che rendano impossibile o estremamente gravoso l'esercizio dell'attività. I gravi motivi del recesso dovranno essere adeguatamente comprovati al Comune di Rimini, che si riserva di valutarne la fondatezza e riconoscere efficacia al recesso. La dichiarazione di recesso, corredata della documentazione a comprova dei motivi, dovrà essere comunicata al Comune di Rimini mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mediante posta elettronica certificata, con preavviso di almeno sei mesi dalla data in cui recesso deve avere efficacia. Il Concessionario è in ogni caso tenuto al pagamento dell'intera annualità di canone in corso al momento del recesso. Nel caso di recesso, il Comune di Rimini potrà affidare la concessione al soggetto che si sarà classificato in graduatoria nella prima posizione utile successiva.

Art. 11. Revoca della concessione. Il Comune di Rimini può disporre la revoca, modifica, sospensione della concessione prima della sua scadenza per sopravvenuti motivi di interesse pubblico e senza obbligo di corrispondere alcuna indennità a favore del concessionario, salva l'applicazione dell'art. 21-*quinquies* della Legge n. 241/1990. È comunque garantito un preavviso di 180 giorni, salvo improrogabili motivi di urgenza, da comunicarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento o notificazione.

Art. 12. Restituzione dell'area. Alla scadenza della concessione ed in ogni altro caso di cessazione anticipata del rapporto, per qualsiasi causa intervenga, il Concessionario è tenuto a restituire l'area al Comune di Rimini in buono stato di conservazione e decoro. L'area dovrà essere restituita libera da persone e cose di pertinenza del Concessionario, il quale rinuncia sin da ora a qualsiasi indennizzo o rimborso per ad eventuali migliorie e/o addizioni apportate all'immobile, ancorché autorizzate dal Comune di Rimini. È altresì escluso qualsiasi diritto del Concessionario all'indennità per la perdita di avviamento in conseguenza della cessazione delle attività nell'immobile.

Art. 13. Foro competente. Per ogni controversia derivante dalla interpretazione e/o dall'esecuzione del presente contratto è competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria del Foro di Rimini.

Art. 14. Registrazione e spese. Sono a totale carico del concessionario tutte le spese derivanti dal presente atto, comprese le spese di bollo e di registro ed i diritti di segreteria.

Art. 15. Trattamento dei dati personali – Il Comune di Rimini dichiara che il trattamento dei dati personali del Conduttore avverrà esclusivamente per le finalità connesse all'esecuzione del presente contratto, in conformità alla prescrizioni del D.Lgs. n. 196/2003 e del GDPR n. 2016/679.

Il Conduttore dichiara di avere visionato l'informativa privacy del Comune di Rimini sul sito istituzionale dell'Ente all'indirizzo "<https://www.comune.rimini.it/privacy>".

Comune di Rimini
Dott. Luigi Botteghi

Il Concessionario
